

University of Groningen

Annotatie bij Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, LJN BH6312 (Sluiting Woningwet)

Vols, M.

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:

2009

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):

Vols, M., (2009). *Annotatie bij Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, LJN BH6312 (Sluiting Woningwet)*, Nr. BH6312, mrt. 18, 2009.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Trefwoorden

Sluiting kraakpand
Overtreding bouwregelgeving
Bedreiging leefbaarheid
Gevaar voor veiligheid of gezondheid
Begunstigingstermijn

Domein

Bouwrecht, Ruimtelijke ordening en Monumentenwet

Subdomein

Woningwet

JG-nummer**Kern**

Sluiting van een brandgevaarlijk gekraakt gebouw op grond van artikel 97 Woningwet.

Instantie

Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Datum

18 maart 2009

Partijen

Uitspraak op het hoger beroep van [appellant] tegen de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam in het geding tussen [appellant] en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam.

Wet en artikelen

Woningwet, art. 97
Awb, art. 5:24

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam besluit in december 2006 om een gebouw, op grond van artikel 97 Woningwet, met onmiddellijke ingang voor één jaar te sluiten. [Appellant], de eigenaar van het pand, maakt bezwaar tegen dit besluit. Het college verklaart dit bezwaar ongegrond. De rechtbank Rotterdam verklaart het ingestelde beroep eveneens ongegrond. [Appellant] gaat vervolgens in hoger beroep bij de Afdeling.

In het geschil in hoger beroep draait het niet om de vraag of het college het gebouw mocht sluiten. [Appellant] betwist niet dat het college in dit geval bevoegd was tot sluiting. De rechthebbende stelt slechts dat de geboden begunstigingstermijn van drie dagen te kort was om het probleem op te lossen en sluiting te kunnen voorkomen. Hij is daarom van mening dat het college de kosten verbonden aan het handhavend optreden in redelijkheid niet op [appellant] kan verhalen.

De Afdeling verklaart het hoger beroep gegrond. Het te sluiten gebouw werd bewoond door krakers. Aangezien de civielrechtelijke ontruimingsprocedure langer duurt dan drie dagen, is de geboden begunstigingstermijn te kort. Uit het besluit bleek niet dat [appellant] kon volstaan met het overleggen van een conceptdagvaarding. Het besluit is in strijd met artikel 5:24 lid 4 Awb en dient te worden vernietigd. Aangezien het gebouw reeds is gesloten, kan geen nieuwe begunstigingstermijn worden geboden. Daarom herroept de Raad van State het sluitingsbesluit, voor zover daarin wordt gesteld dat de kosten van de genomen maatregelen op [appellant] worden verhaald. (MV).

Noot:

1. In onderliggende zaak sluit het Rotterdamse college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 97 Woningwet een bedrijfsgebouw in het Waalhavengebied. In het pand woonden ten tijde van de sluiting zeventien krakers. De politie, de veiligheidsregio en de stedenbouwkundige dienst

constateerden dat in en rondom het gebouw de brandveiligheidseisen, zoals vastgelegd in onder andere het Bouwbesluit, voortdurend werden overtreden. Maatregelen om het brandgevaar weg te nemen hielpen niet. Het college besluit, vanwege de bedreiging van de leefbaarheid en het acute gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners van het pand en van de aangrenzende panden, tot sluiting van dit pand. Onderliggende zaak betreft de eerste (mij bekende) gepubliceerde uitspraak waarin een pand op grond van artikel 97 Woningwet wordt gesloten. Het is onduidelijk of gemeentebesturen gebruik maken van de sluitingsbevoegdheid uit de Woningwet.

2. Door de inwerkingtreding van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Rotterdamwet) is artikel 97 Woningwet van kracht geworden. Hierdoor hebben colleges sinds 2005 een extra mogelijkheid gebouwen, open erven en terreinen te sluiten. Om tot sluiting over te kunnen gaan, dient aan een aantal situatievereisten te worden voldaan. Ten eerste moet sprake zijn van een overtreding van voorschriften uit de eerste vier hoofdstukken van de Woningwet dan wel overtreding van het Bouwbesluit, bouwverordening of voorwaarden verbonden aan de bouwvergunning voor zover die betrekking hebben op de staat of het gebruik van een gebouw, open erf of terrein. Ten tweede moet de overtreding gepaard gaan met een bedreiging van de leefbaarheid, of een gevaar voor de veiligheid, of een gevaar voor de gezondheid. Ten derde moet een klaarblijkelijk gevaar op herhaling van de overtreding aanwezig zijn.

3. Een sluiting van een woning, ex artikel 97 Woningwet, beperkt het huisrecht zoals dat voortvloeit uit artikel 10 GW en 8 EVRM. Een sluiting moet één of meer van de in artikel 8 EVRM doelcriteria te dienen (bijvoorbeeld bescherming van de gezondheid of het voorkomen van strafbare feiten). Tevens dient de sluiting noodzakelijk te zijn in een democratische samenleving. Dit betekent dat bij de sluiting de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit gerespecteerd dienen te worden. Het instrument mag 'niet lichtvaardig bij de minste of geringste overtreding van de bouwregelgeving van stal worden gehaald'. Van een 'lichtvaardig gebruik' kan geen sprake zijn, slechts bij ernstige situaties mag gesloten worden (zie *Kamerstukken II*, 2004-2005, 30091, nr. 8, p. 38; *Kamerstukken II*, 2004-2005, 30091, nr. 14).

4. In de Memorie van Toelichting stelt de regering dat er sprake moet zijn van een cumulatie van overtredingen van bouwregelgeving, wil het college kunnen overgaan tot sluiting op basis van art. 97 Woningwet. De overlastsituatie moet niet een eenmalig karakter hebben. De regering noemt als voorbeelden van dit soort gedrag overbewoning in panden, waarbij vervuiling en het bijbehorende erf plaatsvindt (zogenaamde matrassenpanden). Deze overbewoning en vervuiling zorgt voor grote risico's voor bewoners ten tijde van brand. Daarnaast kan artikel 97 Woningwet worden ingezet bij bedreigingen van de leefbaarheid door het gebruik van een tuin als stortplaats voor grof huisvuil of het gebruik woning voor grootschalige hennepcultuur (waarbij huurder en verhuurder kunnen samenwerken). Ook valt onder het bereik de situatie van bewuste verkrotting, waarbij de aanpak van ander instrumentarium onvoldoende mogelijkheden biedt voor een oplossing. Het gaat samengevat om gedrag dat een buitengewoon negatief, verloederend, effect op de directe woonomgeving. Een nadere specificering en meer helderheid omtrent 'concrete grenssituaties' zegt de regering niet te kunnen geven, 'mede door de keuze voor de relatief ruime sluitingsgronden' (zie *Kamerstukken II* 2004-2005, 30091, nr. 3, pp. 22-23; *Kamerstukken II*, 2004-2005, 30091, nr. 8, pp. 38-39).

5. In onderliggende zaak dient het college de kosten voor de sluiting zelf te dragen aangezien de geboden begunstigingstermijn te kort was. De eigenaar stelt dat hij in een zo kort tijdsbestek de sluiting onmogelijk zelf had kunnen effectueren. Anders dan het besluit de eigenaar misschien deed geloven, had de eigenaar ex artikel 5:24 lid 4 Awb niet alleen de keuze om zelf het bedrijfspand te sluiten. Hij had ook kunnen kiezen om de brandgevaarlijke situatie op te lossen. Wanneer dat voldoende gebeurd was, had het pand niet gesloten kunnen worden (zie M. Vols & A. de Jonge, *Overlast en verloederen*, Groningen: VROM-Inspectie 2009, p. 13; *Kamerstukken II* 2008-2009, 28684, nr. 211, p. 2).

6. Artikel 97 Woningwet vormt samen met de artikelen 174a Gemeentewet (Victoria) en 13b Opiumwet (Damocles) een trio op het gebied van bevoegdheden om gebouwen, waaronder woningen, te sluiten. Dit trio kan een belangrijke rol spelen binnen de gemeentelijke aanpak van allerlei soorten overlastgevend gedragingen. De grenzen van de mogelijkheden van artikel 97 Woningwet zijn, net als de grenzen van artikel 174a Gemeentewet, onduidelijk. Deze onduidelijkheid is vanuit rechtstatelijk en maatschappelijk oogpunt zeer onwenselijk. Gemeentebesturen worstelen met de vraag welk instrument zij wanneer kunnen inzetten. Om dit probleem op te lossen lijkt mij een grondige

juridische én politieke discussie over de vraag welke overlastgevende gedragingen woningsluiting rechtvaardigen, hoogst noodzakelijk. (MV, m.vols@rug.nl).

Vindplaats
LJN BH6312